

8.9.96

4440

9/5

400-9202

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא  
שינוי תכנית מתאר מק/כס/1/25/י'

9202-ת"ת

שינוי לתכנית מתאר כס/1/25  
כס/1/25/א', כס/1/25/ב', כס/1/25/ג', כס/1/25/ד',  
כס/1/25/ה', כס/1/25/ו', כס/1/26

1. הנפה : פתח-תקוה.

2. המקום: כפר-סבא אזור התעשייה, רחובות היוצרים, תע"ש, יוחנן הסנדלר, השקמה.

- גוש : 6434 חלק מחלקה 39.
- גוש : 7557 חלקה 14.
- גוש : 7604 חלק מחלקות 20 עד 28.
- גוש : 7605 חלקות 2-7, חלק מחלקות 9, 10, 14, 58, 59, 99, 107-102.
- גוש : 7606 חלקות 5, 28, 56, 57, 62-65, חלק מחלקות 1, 48, 51-58, 105.
- גוש : 7607 חלקות 38-70, 74, 76, 81-85, 87-89, 94-97, 102-109, 112, 115, 116, 118-120.
- גוש : 7614 חלקות 28-35, 37-41, 43-46, 50, 51, 47 (חלק).
- גוש : 7618 חלק מחלקות 66, 68, 69, 70.
- גוש : 7619 חלק מחלקות 1, 2, חלקות 47-50, 53, 55, 58, 60, 64, 66-69, 100, 103, 105, 108-117, 119.
- גוש : 7613 חלקה 96.
- גוש : 7615 חלקות 13, 14, 17, 16 (חלק).
- גוש : 7616 חלקות 15, חלק מחלקות 17-24, 49, 52, 55, 58, 63, 66, 68, 72.
- גוש : 7502 חלקות 17, 19, 21.
- גוש : 7617 חלק מחלקות 22, 26, 61, 63, חלק מחלקות 26, 31, 34, 37, 40, 47.

3. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.  
עורך התכנית : " " " " " " " "  
בעל הקרקע : מ.מ.י. ועיריית כפר-סבא.

4. שטח התכנית : 1,100 דונם.

5. שם התכנית : תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מק/כס/1/25/י'.

6. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב. לתכנית לא מצורף תשריט.

7. חלות : הוראות תכנית זו תחולנה על שטח אזור התעשייה כולו כמפורט בסעיף 2.

ד"ר-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
חתימה

21.5.96  
441  
מ.מ.י.  
ועדה

8. יחס לתכנית אחרות: הוראות תכנית כס/25/1, כס/25/1/א', כס/25/1/ב', כס/25/1/ג', כס/25/1/ד', כס/25/1/ה', כס/25/1/ו', כס/26/1, יש להן תוקף מלא בשטח התכנית. במידה וקיימת סתירה בין תכנית כס/25/1/י' לתכניות הנ"ל תהיינה הוראות תכנית כס/25/1/י' עדיפות.

9. מטרות התכנית : א. קביעת הוראות בדבר איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים של אותן חלקות.
- ב. קביעת הוראות לקוי בנין.
- ג. קביעת הוראות לגובה מבנים.
- ד. קביעת הוראות לזכויות בניה.
- ה. קביעת הוראות לחניות.
- ו. קביעת הנחיות לגימור המבנים.
- ז. קביעת הנחיות תכנוניות.
- ח. קביעת הנחיות לפתוח השטח.
- ט. הגדרת תכליות ושימושים.
- י. קביעת הנחיות בנושא איכות הסביבה.
- יא. הוראות בדבר עתיקות.
- יב. הוראות בדבר הריסת מבנים.

10. פרוט ההוראות:

- א. הוראות בדבר איחוד חלקות:  
תותר פעולת איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים של אותן חלקות. איחוד החלקות יעשה ע"מ לאפשר יצירת חניונים תת קרקעיים וניצול טוב יותר של השטח. כמנ כן יאפשר יצירת מבנים גדולים או מקבץ מבנים בעלי עיצוב וגמר אחידים.
- ב. הוראות לקוי בנין:  
קו הבנין בגבול החלקות המאוחדות יהיה אפס ויאפשר יצירת מבנה גדול או מקבץ מבנים.  
קוי הבנין לגבולות החלקה האחרים ולחלקות שאינן עוברות איחוד יהיו עפ"י התכניות הקיימות המאושרות.  
בקומות מרתף אפשר שקוי הבנין יהיו אפס תוך הבטחת הנכסים הגובלים מבחינה סטטית ובטיחותית.  
חלקי מרתף הבולטים ממפלס הקרקע יהיו בתחום קוי הבניה המותרים באותה חלקה. קוי בנין לתוספות יותאמו עם הבניה הקיימת בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

קביעת הוראות לגובה מבנים:

גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות וגובה פני התקרה העליונה לא יעלה על 19.5 מ' מעל מפלס הכניסה ( $\pm 0.00$ ). מעל גובה זה תותר הקמת מעקות, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים עד לגובה 5 מ'.  
קומת קרקע לא תעלה על גובה נטו של 6.5 מ' ותותר הקמת גלריה שטחה ייחשב במנין השטחים העיקריים.  
גובה קומה שאינה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.  
גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 2.80 מ' נטו. כל קומת מרתף נוספת תהיה בגובה של עד 2.50 מ' נטו.

קביעת הוראות לזכויות בניה:

תכסית הקרקע - סך כל התכסית בקומת הקרקע הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות לא תעלה על 50% משטח החלקה.  
סך כל השטחים העיקריים בקומה לא יעלו על 40% משטח החלקה.  
סך כל השטחים העיקריים המותרים - 126% משטח החלקה.  
שטחי שרות מעל מפלס הקרקע יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 40% מהשטח העיקרי המותר בבנין.  
שטחי השרות ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שרות, מחסנים הצמודים לשימושים עיקריים, חדרי מדרגות, מבואות, חצר משק, אזורי פריקה וטעינה מקורים.  
מעברים לא יבואו בחישוב כשטח עיקרי אם תהיה בהם זיקת הנאה לכלל הצבור ויאסר בהם שימוש מסחרי או אחסנה.  
שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע יהיו חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי מכוונות ואחסנה צמודה עם קשר ישיר לשימושים עיקריים באותו בנין.  
בנוסף לשטחים אלה יתווספו שטחי חניה, רמפות ומעברים לרכב.

קביעת הוראות לחנייות:

החניה תהיה על קרקעית ותת קרקעית.  
תותרנה שתי קומות מרתף בכל שטח המגרש. קומות המרתף תשמנה לחניה ולשטחי שרות כמפורט בסעיף ד' -  
המרתפים ישרתו את השימושים העיקריים במבנים שבמגרש ולא יהיו חטיבה עצמאית בתוך המבנה.  
לא ירשם בלשכת רישום המקרקעין כל רישום נפרד בגין המרתפים. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד.  
גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.8 מ' כמרתף עליון ו- 2.50 מ' בכל מרתף נוסף.  
בסמכות הועדה המקומית לאשר מרתף בגובה אחר לצרכי פריקה וטעינה וכד'.  
הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעלית רכב לקומות עליונות. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה אך יחולו עליהן הוראות בדבר קוי בנין.  
כמות החניות תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התשמ"ג-1983) ועידכוניהם מעת לעת ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעירית כפר-סבא בעת מתן היתר הבניה. מערך החניה, התנועה בשטח, כניסות ויציאות לחלקה, עמדות פריקה וטעינה יתוכננו בתאום עם מהנדס התחבורה בעירית כפר-סבא.

### הנחיות לגימור המבנים:

חמרי הגמר המותרים יהיו עפ"י אחת מהחלופות המפורטות או שילוב ביניהן:

1. אבן נסורה ושיש בגוונים בהירים.
2. פסיפס מקרמיקה או זכוכית. או אריחי קרמיקה.
3. קירות מסך מאלומיניום וזכוכית.
4. לבני סיליקט.
5. חומר אחר, שווה איכות אשר עמד בבדיקות מעבדה מוכרת ובאישור מוקדם של מהנדס העיר.

### הנחיות תכנוניות:

1. חשמל וטלפון - הקוים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים להוציא קווי מתח גבוהים שיהיו עיליים. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל קווי חשמל תת-קרקעיים או בקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל. בעת הצורך יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.
2. צנרת - כל הצנרת תהיה סמויה.
3. ביוב - כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירוני בהתאם להנחיות הועדה המקומית. בעת הצורך יותר מעבר ביוב. בתחום המגרשים במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.
4. ניקוז מי גשם - מרזבים למי גשם יותקנו בכל חלקי המבנים באופן סמוי בלבד. ניקוז מי הגשמים מן המגרש יכוון אל מחוץ למגרש לעבר כביש או דרך הגובלים בו. הניקוז יעשה בזרימה עילית או במערכת תיעול תת-קרקעית שתחובר לתיעול העירוני. בשטחים נמוכים יותקנו מתקני שאיבה שיחוברו לתיעול העירוני.
5. מים - אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. בעת הצורך יותר מעבר קווי מים בתחום המגרשים הפרטיים.
6. אשפה - ביתני אשפה למסחר, משרדים מלאכה ותעשייה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה. יש לקבוע את כלי הקיבול וגודל הביתנים לכל מקרה בנפרד ובתאום עם אגף התברואה בעיריית כפר-סבא.
7. מתקני גז, דלק, חשמל וכד' - מתקנים אלה ישולבו ויוסגרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.
8. שילוט - השילוט במבנים יהיה ע"ג החזיתות או בפתרון חוץ מבני ובאישור מדור השילוט. לא תותר הצבת שלטים על גגות המבנים.
9. גגות - גמר כל הגגות והמתקנים השטוחים בכל סוגי המבנים יהיה ע"י אחת מהחלופות הבאות:
  - א. ריצוף.
  - ב. חצץ לבן בעובי שכבה מינימלי של 5 ס"מ.

- ג. יריעות איטום בהירות בעלות תו תקן.
  - ד. פתרון אחר שווה איכות באישור מהנדס העיר.
- סוג הנג ואופיו חייבים להשתלב בסביבה הקרובה. במבנים בהם יש כוונה להתקיף על הגגות חלקים של מערכות סולריות וכד', יעשה התכנון בתאום עם מהנדסים יועצים ובכפוף לאשור מהנדס העיר.

10. ארובות ואנטנות - הועדה המקומית רשאית לאשר ארובות או אנטנות גבוהות במגרשים בכפוף להוראות בטיחות טיסה והוראות אחרות החלות על מבנים גבוהים ובכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.

ח. תנחיות לפיתוח:

לכל היתר בניה תצורף תכנית פיתוח של החלקה ערוכה ע"י אדריכל נוף.

התכניות תוגשנה על רקע מפה טופוגרפית ותכלולנה את סימון קוי הגובה המתוכננים בשטחי הריצוף והגינון, סימון גובה קירות וגדרות בשילוב פריסת קירות, סימון קירות תומכים, תאורה, פרוט לכל סוגי החומרים, סימון מדויק לעצים קיימים, תכנית צמחיה ותכנית השקיה. יש לצרף חישובים קונסטרוקטיביים לקירות תומכים. הקצאת שטחים לפתוח גנני - 20% ו- 10% לעצים וצמחיה בשטח החניה העילית.

תכנית הפתוח תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים. גדרות וקירות תמך לכוון רחוב או מעבר ציבורי או ש.צ.פ. יבנו מאבן לקט בגובה שבין 0.6 ל- 1.8 מ'. אפשרות שילוב מעקה ברזל עד לגובה של 1.8 מ'. לא יורשה שימוש ברשתות או גדרות מרישי עץ או פלסטיק.

ט. לא תשמש קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

רשימת תכליות:

1. שטח לתעשייה
  - א. תעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים סביבתיים.
  - ב. משרדים הקשורים למתן שרותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור.
2. שטח למסחר - חנויות מפעל, אולמות תצוגה ושטחים מסחריים.
 

עפ"י הנחיות התכניות המפורטות החלות בתחום התכנית.
3. שטח לחניונים צבוריים.
4. שטח למבני צבור כמו חינוך, רווחה, שרותי חרום, מתקני תשתית וכו'.
5. שטח למשרדים ומחסנים עירוניים.
6. שטח למשרדים לחברות ולנותני שרותים.
7. שטח לדיסקוטקים.
8. בתחום התכנית, בשטחים המיועדים למבני צבור, תותר בניה של בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטוני יום לילדי העובדים.

## איכות הסביבה:

### 1. שימושים מותרים

- (א) בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990.
- (ב) מפגע סביבתי מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
- הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

### 2. שפכים

- (א) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול העירוני.
- (ב) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (ג) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- (ד) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.
- (ה) הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

### 3. חומרים מסוכנים

- האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועפ"י חוק חומרים מסוכנים.

### 4. אנרגיה ואיכות הסביבה

- לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז נפט, סולר ואנרגיה סולארית. ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

### 5. רעש

- על השימושים השונים חלה חבות עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל ושימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

פסולת .6

- (א) דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.
- (ב) הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
- (ג) המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- (ד) ידרשו מתקנים יעודיים לחמרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
- (ה) פסולת "חמרים מסוכנים" יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות כנ"ל.
- (ו) גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור יקבע בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה - לאחר בדיקת מסמך סביבתי כמפורט בהמשך.

הוראות להיתר בניה .7

- (א) טרם הוצאת היתר בניה יוכן מסמך סביבתי לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה ובו יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. המסמך יתייחס לשימושים מסחריים תעשייתיים או תחבורתיים בהתאם לעניין. יוכן על-פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויכלול בין היתר מידע בנושאים המפורטים להלן.
- (ב) מתקנים הנדסיים:
- ינתן תיאור מפורט של מתקנים הנדסיים, שטחים לתפעול המבנים וחדרי מכוונות לסוגיהם השונים; מערך האנרגיה (מתקנים בהתאם לכמויות וסוגי אנרגיה ודלקים במוצעים לשימוש), גנרטורים, חדרי קירור, מערכות אוורור ומיזוג אויר וכיו"ב.
- (ג) בניב:
- 1 תוכנית של מערכת שפכים סניטריים.
  - 2 אומדן של כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא.
  - 3 מידע על מערכת השפכים העירונית. נתונים בדבר אפשרויות ההתברות אל המערכת העירונית, כושר הקיבול שלה, ואפשרויות הטפול במתקנים הקיימים.
  - 4 פירוט מתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.
  - 5 מיקום כל המתקנים יסומן על גבי תוכנית סניטרית.

פסולת (ד)

- 1 פסולת מוצקה: אומדן והערכה של כמויות האשפה שמקורן בפעילויות ובשימושים המוצעים בפרויקט לפי סוג והרכב לימי שיא.
- 2 פסולת רעילה: פסולת רעילה תטופל בנפרד. מקורה של פסולת רעילה בפעילויות כגון: מכונים רפואיים, מעבדות רפואיות, בתי מרקחת, מעבדות צילום, עסקי צורפות, דפוס, גראפיקה ועוד.
- 3 יוצג פירוט המתקנים לאצירת אשפה לפי סוגיה בהתאם לכמויות החזויות. הפירוט יכלול: דחסנים, מכולות, מיכלים לאריזות ריקות, רשת לקרטונים או מכבשים וכו'.
- 4 מיקום המתקנים המרכזיים לפרויקט יסומן על גבי התוכנית כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.

- (5) יפורטו הנוהלים והמועדים לסילוק מוסדר של הפסולת הנ"ל.  
(6) יפורטו התנאים והטיפול בפסולת רעילה.  
(7) יוצגו פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילות.

ה) איכות אויר

- תוכן חוות דעת ע"י יועץ מקצועי מוסמך שתתיחס אל הנושאים הבאים:
- (1) מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר, פליטת גזים, חלקיקים או ריחות מתפעול המתקנים ההנדסים ומערכות התשתית.
  - (2) פליטת גזים וחלקיקים מתניונים בשטחים מקורים ופתוחים כתוצאה מפעילות כלי רכב.
  - (3) מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר וריחות שמקורן בעסקים ובפעילויות כגון: עסקי מזון, בישול וצליה.
  - (4) יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר פליטת גזים חלקיקים וריחות משטחי חניונים ושרותים תת-קרקעיים.
  - (5) יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזים חלקיקים וריחות מכל מקור שהוא.

ו) רעש

- הערכת מפלסי רעש תוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ותתיחס לנושאים הבאים:
- (1) רעש ומתקנים הנדסיים: יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול במערכות ההנדסיות השונות בהתאם לנסקר לעיל.
  - (2) רעש פעילות ואירועים: תוצג הערכה לגבי מפלסי רעש הצפויים מפעילויות יוצרות רעש: בשטחי ארועים ושמות, שימוש במערכות הגברה, כריזה וכו'.

ז) פריקה טעינה ואחסנה

- יפורטו השטחים למטרות הנ"ל. גודלם ומיקומם בשטחים מבוזנים ובשטחים פתוחים.  
יוצג הישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים ע"י השימושים והפעילויות בפרויקט.

ח) תפעול ואחזקה

- (1) יוצגו הנוהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה להבטחת תפעול תקין ברמת אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים.
- (2) יפורטו נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.

ט) מסקנות ומימצאים

- (1) המסקנות והמימצאים בנושאים השונים ירוכזו ויצגו את מכלול האמצעים והפתרונות, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות סביבה. רמה נאותה של איכות סביבה תוגדר בהתאם להוראות ודינים בנושא איכות הסביבה ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

(2) מפגעים צפויים בעת העבודה לביצוע התוכנית:  
יפורטו העבודות והפעולות בציווד העשויות לגרום  
למפגעים סביבתיים בעת העבודה. ויפורטו התנאים  
והאמצעים למניעתם.

8. הוראות מיוחדות לאזור התעסוקה

- היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות  
למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו  
או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:
- (א) שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני  
קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
- (ב) זיהום אוויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק  
מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו  
אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל  
חלקי המבנה.
- (ג) רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה  
ולחלקיו.
- (ד) פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות  
אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או  
העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים  
שונים של חומרים כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי  
מיחזור.
- (ה) בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי  
תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים

9. שימושים מעורבים:

- בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה  
במסמכים הבאים:
- (א) סווג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
- (ב) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת  
על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית  
ופונקציונלית ביניהן.
- (ג) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים  
עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
- (ד) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב  
השימושים המתוכנן.

10. הוראות לתחנת תדלוק:

- בקשה להיתר תכלול בנוסף לאמור לעיל פתרונות לאיטום,  
למניעת דליפות לקרקע ופליטות לאוויר - הכל בהתאם  
להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

11. שימוש והפעלה:

- לא יותרו שימוש והפעלה אלא לאחר ביצוע הפתרונות למניעת  
מפגעים סביבתיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה  
פעילותם התקינה בהתאם לשיקול דעת ולהנחיות היחידה  
האזורית לאיכות הסביבה.

יא. הוראות בדבר עתיקות:

- במידה ניתגלו בשטח התכנית שרידים הראויים לחפירה,  
תתקיים חפירה ארכיאולוגית כמתחייב מחוק העתיקות תשל"ח  
1978 ובהתאם לנהלי רשות העתיקות.

י.ב. הריסת מבנים:

- (1) במגרשים הכוללים מבנים המסומנים להריסה או החורגים מקוי הבניה המותרים, יותנו היתרי בניה במתן בטוחות להבטחת ביצוע ההריסה ע"י מקבלי ההיתר.
- (2) לא ינתנו היתרים לתוספות בניה ללא הבטחת התאמה של הבניה הקיימת לבניה חדשה מבחינת חומרי גמר ועיצוב אדריכלי, כל זאת לשביעות רצון מהנדס העיר. בכל מקרה בו לא ישתכנע מהנדס העיר כי ההתאמה אפשרית, תידרש הריסת המבנים הקיימים או חלקם כחלק ממתן היתר הבניה.
- (3) הועדה המקומית רשאית, לפי שיקול דעתה, לתבוע הריסת מבנים קיימים כחלק ממתן היתרי בניה.

11. היטל השבחה - הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.